



# BASES DEL CONCURSO “REHABILITA ARAGÓN”



# Rehabilita ARAGON

Organiza:



Con el apoyo de:



Colaboran:



Patrocinan:



## TITULO I.- ANTECEDENTES

1.1 OBJETIVOS GENERALES DE LA INICIATIVA <i>REHABILITA ARAGÓN</i>	4
1.2 BASES DEL CONCURSO DE SELECCIÓN DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y PROPUESTAS DE REHABILITACIÓN EN LA COMUNIDAD AUTONOMA DE ARAGÓN	5
1.3 BENEFICIOS DE PARTICIPAR EN EL CONCURSO <i>REHABILITA ARAGÓN</i>	6

## TITULO II.- FASE 1: PRESELECCIÓN DE COMUNIDADES

2.1 CRITERIOS DE VALORACIÓN	8
2.2 REQUISITOS DE LAS CANDIDATURAS	10
2.3 MIEMBROS DEL JURADO	10
2.4 PREMIO DE LA FASE 1	11
2.5 PLAZO Y PRESENTACIÓN DE COMUNIDADES	11
2.6 FUNCIONAMIENTO DEL JURADO	13
2.7 FALLO DE LA FASE 1 DEL CONCURSO	13

## TITULO III.- FASE 2: PROPUESTA DE REHABILITACIÓN

3.1 ASPECTOS A CONSIDERAR EN LAS PROPUESTAS	14
3.2 CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS PROPUESTAS	15
3.3 REQUISITOS DE LAS CANDIDATURAS	17
3.4 MIEMBROS DEL JURADO	18
3.5 PREMIO DE LA FASE 2	18
3.6 PLAZO Y PRESENTACIÓN DE COMUNIDADES	19
3.7 FUNCIONAMIENTO DEL JURADO	20
3.8 FALLO DE LA FASE 2 DEL CONCURSO	20

## TITULO IV.- CONDICIONES GENERALES DEL CONCURSO

4. ORGANIZACIÓN DEL CONCURSO	21
5. INSCRIPCIONES, INFORMACIÓN Y CONSULTAS	21
6. ACEPTACIÓN DE LAS NORMAS	22
6.1 DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO	
6.2 EJECUCIÓN DEL CONTRATO	
6.3 GARANTÍA DE LAS OBRAS	
7.- CALENDARIO DEL CONCURSO	23

# TITULO I.- ANTECEDENTES

---

## 1.1. OBJETIVOS GENERALES DE LA INICIATIVA REHABILITA ARAGÓN

REHABILITA ARAGÓN es una plataforma cívica transversal de ámbito autonómico impulsada por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón a través de GAMA (Grupo de Arquitectos de Medioambiente) que pretende integrar a todos los agentes del sector de la construcción, tanto de carácter público como privado, con el objetivo de difundir y promover la rehabilitación integral y sostenible de edificios en Aragón.

Este proyecto surge con la voluntad de ayudar a conseguir los objetivos marcados desde la Unión Europea con la Directiva 2012/27/UE, los propuestos en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, y los propuestos en el RD 7/2015, de 30 de octubre, del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación, que establecen medidas normativas y de fomento para la rehabilitación con una Estrategia de Rehabilitación en Aragón complementaria que se base en la movilización de TODOS los agentes implicados.

Se quiere crear un movimiento ciudadano impulsado por el colectivo de arquitectos, que con un fuerte compromiso social y medioambiental y una visión integradora involucre a los demás actores como parte activa del proceso, y crear sinergias para mejorar nuestro entorno, nuestras ciudades y nuestras viviendas.

Para ello, pretendemos tejer una malla en la que se entrelacen los técnicos y profesionales, las comunidades de propietarios, administradores de fincas, empresas del sector de la construcción y energéticas, entidades financieras, contando, por supuesto, con el apoyo de la Administración pública.

Una de las líneas de acción de la iniciativa es apoyar la realización de rehabilitaciones tipo. Es decir, se quiere pasar a la acción, y para ello es necesario demostrar que éste tipo de intervenciones son deseables, posibles y técnica y económicamente viables con “proyectos piloto”. Un primer paso es fomentar la relación entre las comunidades de propietarios y equipos técnicos a que analicen el potencial de las comunidades y en su caso propongan soluciones adecuadas.

Para propiciar este acercamiento se plantea convocar un Concurso de propuestas de rehabilitación en el que los participantes sean pares formados por una comunidad de propietarios y un equipo técnico multidisciplinar dirigido por un arquitecto.

De esta manera se fomenta la comunicación y la confianza entre los vecinos y los técnicos que, a su vez, son capaces de detectar los problemas específicos del edificio y entender la complejidad de cada comunidad de una manera más directa. Ello permitirá proporcionar soluciones “a medida” adaptadas a sus necesidades, favoreciendo las posibilidades de éxito del proceso. Puesto que los vecinos son los protagonistas del mismo, pretendemos que así lo sientan y sean en todo momento parte activa en la transformación de sus viviendas.

## **1.2. BASES DEL CONCURSO DE SELECCIÓN DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y PROPUESTAS DE REHABILITACIÓN EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ARAGÓN**

Se quiere lograr que los ciudadanos de nuestra Comunidad Autónoma se impliquen en esta iniciativa y que sean ellos mismos los que sientan la necesidad de rehabilitar sus inmuebles.

Naciendo esta iniciativa sin ningún tipo de inversión pública garantizada, configura como uno de sus objetivos el asesorar a los propietarios en la obtención de cuantas ayudas públicas sean posibles, por lo que se piensa que la respuesta del ciudadano vendrá desde las zonas de la ciudad que no han sido objeto de las rehabilitaciones integrales anteriormente promovidas por la administración y que por tanto puedan optar a las ayudas y subvenciones actuales. Se está pensando en todos aquellos barrios que se desarrollaron a partir de los años cincuenta en los que no existía ninguna normativa de aislamiento térmico, ni garantía de accesibilidad de los edificios. Pero no se cierra el ámbito de aplicación a ninguna otra zona.

Se contará con el apoyo del Colegio de Administradores de Fincas, de los Asistentes sociales en las labores de gestión y difusión de la iniciativa Rehabilita Aragón, y de los técnicos de los diferentes colegios profesionales, que informarán de los beneficios de la rehabilitación integral y del Concurso a las diferentes Comunidades de Vecinos. El concurso se establece en dos fases consecutivas:

### **1ª FASE: CONCURSO ANÓNIMO DE IDEAS**

En esta fase cada “equipo de concurso” integrado por comunidad y técnicos presenta la Propuesta de Rehabilitación para su edificio. La propuesta deberá contemplar:

- Soluciones constructivo-arquitectónicas.
- Soluciones de instalaciones.
- Soluciones financieras que permitan la viabilidad.
- Soluciones al proceso de ejecución. Cómo se desarrollarán las obras y cómo afectan éstas a los vecinos.

Según se especifica en el Título II, de entre las propuestas presentadas por los diferentes “equipos de concurso”, se elegirán tres finalistas en las que el jurado entienda que sea más favorable conseguir tras la rehabilitación integral, unos buenos resultados finales en lo económico, medioambiental y social, así como un alto grado de implicación en el proceso rehabilitador de su correspondiente Comunidad.

Esta primera fase se resolverá con **tres propuestas finalistas** que pasarán a la segunda fase, quedando el resto de propuestas valoradas y ordenadas en base a la puntuación resultante de los criterios de valoración evaluados por el jurado.

## 2ª FASE: DESARROLLO DE LA PROPUESTA DE REHABILITACIÓN

Para evitar desviaciones en los presupuestos y asegurar la viabilidad del proyecto, los tres finalistas escogidos en la fase anterior desarrollarán sus respectivas propuestas de acuerdo con los requisitos que más adelante se especifican, tarea para la que deberán contar con la colaboración de varias constructoras con presupuesto.

### 1.3. BENEFICIOS DE PARTICIPAR EN EL CONCURSO REHABILITA ARAGÓN

Listado de beneficios que obtendrán los “equipos de concurso” compuestos por la comunidad y los técnicos en las diferentes fases del concurso:

#### “EQUIPOS DE CONCURSO” QUE SE PRESENTEN A LA FASE 1:

- a/ Identificación del **estado** del edificio.
- b/ Conocimiento de las **posibilidades de mejora** en la rehabilitación integral del edificio.
- c/ Conocimiento de un **estudio de viabilidad técnica y económica** de la rehabilitación integral del edificio.
- d/ Conocimiento del **grado de compromiso de la comunidad** para realizar obras de rehabilitación.
- e/ **Contacto y relación** de la comunidad con el equipo de técnicos.
- f/ **Respaldo y asesoramiento** a la comunidad por parte de los Colegios Profesionales implicados.
- g/ Posibilidad de que aún no resultando ganadores de la Fase 1, **se lleven a cabo las obras por iniciativa propia**, al haber realizado un análisis previo del edificio y su comunidad y siendo conocedores de las posibles subvenciones.

#### “EQUIPOS DE CONCURSO” GANADORES DE LA FASE 1 QUE SE PRESENTEN A LA FASE 2:

Además de los dichos anteriormente, obtendrán:

- h/ **Premio de 3.500€** (IVA incluido).
- i/ **Visto bueno de Rehabilita Aragón** como una comunidad factible para realizar un proyecto de rehabilitación integral coherente a todos los niveles.
- j/ **Obtención de una propuesta global detallada** de rehabilitación integral del edificio, que incluye propuesta técnica, financiera y económica, y de carácter organizativo.
- k/ **Mayor implicación y motivación** de los vecinos en la rehabilitación de su edificio.
- l/ Posibilidad de la realización de las obras con el premio de la Fase 2 si por cualquier motivo el “equipo de concurso” ganador no llevara a cabo las obras de rehabilitación, al pasar el premio económico al siguiente finalista con mayor puntuación.

**“EQUIPO DE CONCURSO” GANADOR DE LA FASE 2:**

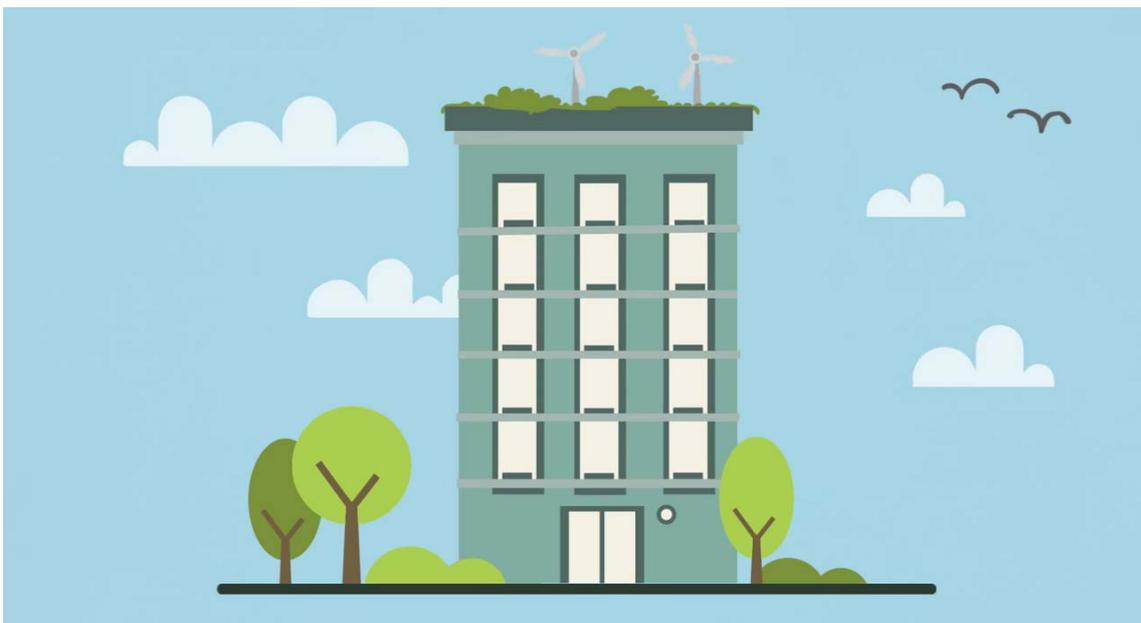
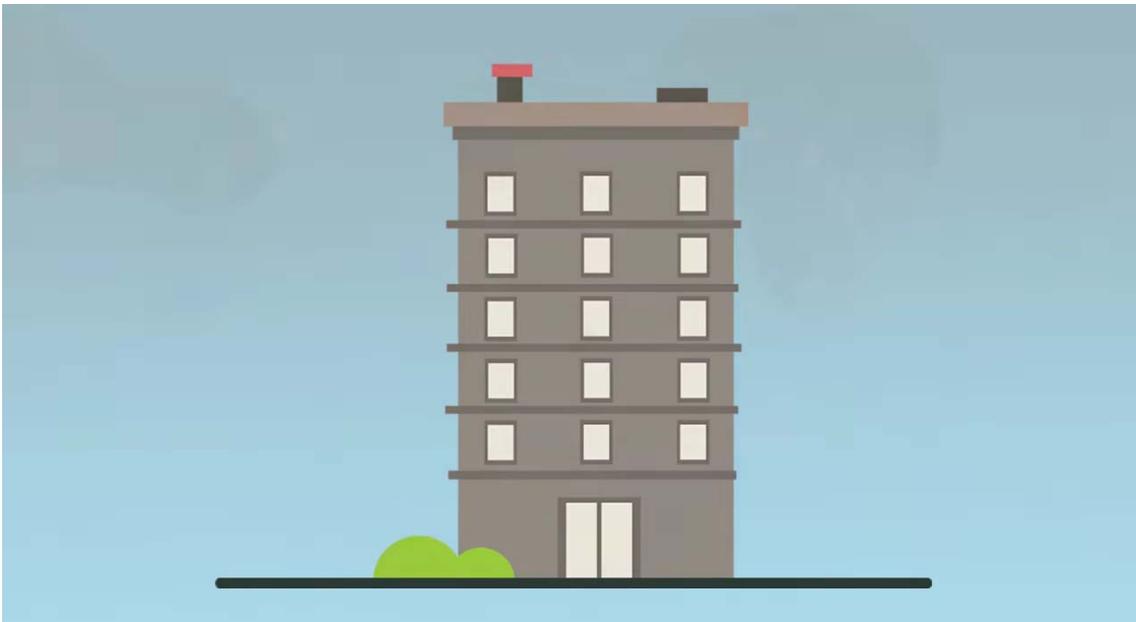
m/ **Premio de 10.000€** (IVA incluido) destinado a financiar el trabajo a realizar por el equipo multidisciplinar que redacte el Proyecto y gestione la obra, si y sólo si, se llevan a cabo las obras de rehabilitación.

n/ **Mejora del confort y la accesibilidad** traducido en una mejor calidad de vida.

o/ **Revalorización del inmueble.**

p/ **Ahorro energético, económico y de emisiones de CO2.**

q/ Las **ayudas y subvenciones** que las diversas administraciones implicadas en esta iniciativa concedan.



## TITULO II.-

### FASE 1: PRESELECCIÓN DE COMUNIDADES

---

Esta primera fase del concurso será anónima. La forma de adjudicación del premio será por procedimiento abierto, en el que todo “equipo de concurso” interesado podrá presentar una única proposición. Para la valoración de las propuestas se atenderá a los siguientes criterios directamente vinculados al objeto del concurso.

#### 2.1. CRITERIOS DE VALORACIÓN - FASE 1

##### A) Por unión de comunidades o áreas

A.1 Nº de viviendas a rehabilitar.....10 a 40 puntos

Según la fórmula:  $y = 10 + (x-z) 30/(a-z)$

Siendo: “y”, puntos obtenidos; “x”, el nº de viviendas de la Comunidad a puntuar; “a”, el nº de viviendas de la Comunidad más numerosa; y “z” el nº de viviendas de la Comunidad menos numerosa

Suplemento si se comparten instalaciones entre las viviendas..... 5 a 10 puntos  
(dependiendo de cuántos elementos de las instalaciones se comparten)

##### B) Por antigüedad de la edificación y que no se hayan rehabilitado

Antigüedad	Puntuación
Hasta 1980	15 puntos
1981-1990	10 puntos
1991-2000	5 puntos
Desde 2000	0 puntos

##### C) Por mejora de la eficiencia energética

Posibilidades de mejora de la eficiencia energética de la rehabilitación a un coste menor, potencial de ahorro energético teórico, inclusión de energías renovables.....10 a 50 puntos

##### D) Por accesibilidad

Posibilidades de mejora de la accesibilidad en los que sea posible su inclusión técnicamente.....0 a 25 puntos

**E) Por impacto en la ciudad de la rehabilitación del inmueble**

Valoración del impacto en la ciudad de la rehabilitación del inmueble y su capacidad de generar un efecto replicador en la misma ..... 0 a 10 puntos

**F) Por grado de compromiso de los usuarios**

F.1 Acuerdo formalmente tomado de la Comunidad con un compromiso de entre el 80% y el 89% de las cuotas de participación de llevar a cabo las obras en el caso de ser elegida..... 25 puntos

F.2 Acuerdo formalmente tomado de la Comunidad con un compromiso de entre el 90% y el 99% de las cuotas de participación de llevar a cabo las obras en el caso de ser elegida.....40 puntos

F.3 Acuerdo formalmente tomado de la Comunidad con el 100% de las cuotas de participación de llevar a cabo las obras en el caso de ser elegida..... 50 puntos

**G) Por incremento de la cuota mensual de comunidad (expresado en porcentaje respecto a la cuota actual)**

Valoración..... 0 a 20 puntos

Según la fórmula:  $y = (x - z)20 / (a - z)$

Siendo: “y”, puntos obtenidos, “x” el porcentaje ofertado por la Comunidad a puntuar, “z” el porcentaje más bajo de los ofertados en el concurso y “a” el porcentaje más alto ofertado de todas las Comunidades

**H) Propuesta de la viabilidad técnica, medioambiental y económica de la rehabilitación. Se valorará positivamente una rehabilitación integral coherente y que se adapte a las necesidades reales del inmueble.**

Viabilidad técnica (sencillez del sistema constructivo propuesto, facilidad de ejecución de obra mientras las viviendas están en uso, afección a espacios públicos).....0 a 15 puntos

Viabilidad medioambiental (estimación del ciclo de vida de la propuesta, criterios de sostenibilidad de los materiales a utilizar y el sistema constructivo propuestos).....0 a 15 puntos

Viabilidad económica (presupuesto estimativo de las obras y sistema de financiación) .....0 a 20 puntos

**I/ Resultado arquitectónico global de la rehabilitación.**

Se evaluará el resultado global de la propuesta desde un punto de vista arquitectónico, su relación con el entorno construido inmediato.....0 a 20 puntos

## 2.2. REQUISITOS DE LAS CANDIDATURAS - FASE 1

1- Es necesaria la **participación conjunta** de la comunidad de propietarios y un equipo técnico que debe estar formado como mínimo por un arquitecto.

En caso de que una comunidad de propietarios quiera participar pero no cuente con un equipo técnico podrá presentar una preinscripción según el Anexo 1 para que se les asigne un arquitecto que constituya el equipo multidisciplinar. Bajo ningún concepto se podrá superar la primera fase si no se presenta una candidatura conjunta.

La comunidad de propietarios debe serlo de un inmueble de uso principal residencial y ubicado en la Comunidad Autónoma de Aragón en cualquiera de sus municipios. Además, debe estar constituida como Comunidad de Propietarios y estar gestionada por un Administrador de Fincas colegiado antes de la participación en Rehabilita Aragón, en el discurso del concurso y, posteriormente, durante al menos 3 meses después de las actuaciones previstas. Estos plazos se garantizarán mediante un compromiso y acuerdo de la Comunidad de propietarios.

El equipo técnico será un equipo multidisciplinar a su elección, que contará, como mínimo con un arquitecto colegiado en el estado español. En la ficha de inscripción se detallarán las disciplinas y especialidades de todos los miembros del equipo.

2- El nombre de cada una de las candidaturas se corresponderá con la **dirección del inmueble** a rehabilitar y los componentes del equipo técnico multidisciplinar permanecerán anónimos.

3- Toda comunidad de propietarios que se presente debe estar al corriente de pagos y deberá acreditar mediante un certificado firmado por el presidente de la comunidad, el **acuerdo** de la comunidad para participar en el concurso y el porcentaje de vecinos a favor de la misma.

4- Es incompatible la presentación de cualquier miembro de la organización del Proyecto *Rehabilita Aragón* en cualquiera de los "equipos de concurso".

## 2.3. MIEMBROS DEL JURADO - FASE 1

El jurado estará formado únicamente por miembros con derecho a voto:

Presidente: Decano del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón o representante designado.

Secretario: Coordinador/a de Rehabilita Aragón o representante designado.

Vocales:

- Presidente del Colegio de Administradores de Fincas o representante designado.
- Presidente del Colegio de Arquitectos técnicos de Aragón o representante designado
- Representante de Zaragoza Vivienda.
- Representante de la DGA.
- Presidente de GAMA o representante designado.

## 2.4. PREMIO DE LA FASE 1

Se realizará una preselección de 3 candidaturas en base a un diagnóstico energético, de accesibilidad y constructivo. Estas **3 comunidades obtendrán un premio de 3.500€** (IVA incluido) para pasar a la segunda fase donde cada una realizará un estudio pormenorizado de las soluciones propuestas.

Si el jurado lo considera oportuno, se podrán designar Menciones Especiales a proyectos que, por su potencial o características, merezcan que se favorezca su ejecución. Estas menciones no llevarán asociadas una dotación económica pero sí el asesoramiento por parte del comité de expertos de *Rehabilita Aragón*.

## 2.5. PLAZO Y PRESENTACIÓN DE COMUNIDADES - FASE 1

Las propuestas se presentarán en el Colegio oficial de Arquitectos de Aragón, c/ San Voto 7, 50003 Zaragoza, en horario de atención al público. El plazo de presentación de candidaturas para la primera fase comenzará el **7 de abril de 2016 y terminará el 9 de septiembre del 2016 a las 14.00 h** (UTC+1). No se aceptarán solicitudes fuera de plazo.

Las dudas o cuestiones acerca de las presentes bases se resolverán a través del email: [rehabilitaaragon@coaaragon.org](mailto:rehabilitaaragon@coaaragon.org) y se publicarán en la página oficial del COAA en un apartado específico destinado a dicha función: <http://coaaragon.es/noticias/concursos>

En el caso de comunidades de propietarios que quieran participar pero que no cuenten con un equipo técnico, podrán presentar su preinscripción según el **Anexo 1 hasta el día 30 de mayo de 2016 a las 14:00 h** (UTC+1) en la sede del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, c/San Voto 7, 50003 Zaragoza. El Colegio confeccionará una relación de arquitectos colegiados interesados en participar en el concurso que no cuenten con comunidad de propietarios, al efecto de asignar a cada comunidad un equipo técnico que le posibilite su participación en el mismo. En caso de que el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón en el plazo de 15 días naturales no disponga de un arquitecto con voluntad de participar con dicha Comunidad de propietarios, se le notificará al Administrador de Fincas.

Las propuestas podrán presentarse personalmente o por correo.

Cuando las propuestas se envíen por correo, el “equipo de concurso” deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de Correos y anunciar al órgano de concurso la remisión de la oferta mediante burofax en el mismo día, consignándose el título completo del objeto del concurso y nombre mediante la identificación de la dirección del edificio susceptible de rehabilitación integral.

La acreditación de la recepción del referido burofax se efectuará mediante diligencia extendida en el mismo por el Secretario colegial.

La presentación de una propuesta supone la aceptación incondicionada por los técnicos, empresas y Comunidad de Propietarios de las cláusulas del presente pliego.

Las propuestas para formar parte en el concurso se presentarán en tres sobres cerrados, con indicación del domicilio a efectos de notificaciones, en los que se hará constar la denominación del sobre, la dirección del edificio participante y la leyenda «Propuesta para concurso Rehabilita Aragón». En ningún caso podrá figurar en el sobre información que permita identificar al equipo técnico. La denominación de los sobres es la siguiente:

- Sobre «A»: Documentación Administrativa.
- Sobre «B»: Acuerdo de la Comunidad, diagnóstico y propuesta de Rehabilitación integral
- Sobre «C»: Panel A1 de resumen de la propuesta

Los documentos a incluir en cada sobre deberán ser originales o copias autenticadas, conforme a la Legislación en vigor.

Dentro de cada sobre se incluirán los siguientes documentos, así como una relación numerada de los mismos:

### **1ª FASE - SOBRE «A»**

#### **DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA**

- a) **Declaración Responsable** del Equipo Técnico del concurso indicativa del cumplimiento de las condiciones exigidas para el mismo. Se presentará conforme al **Anexo 2** de estas bases.
- b) **Datos personales y titulaciones** de los técnicos que integran el equipo de concurso que puedan ser justificadas en caso de que el Jurado lo requiera. Deberá estar cerrado por ser anónimo y se abrirá una vez fallado el concurso.
- c) **Dirección del edificio** que participa en el concurso y dirección a efectos de notificación y persona a la que se dirija en su caso.

### **1ª FASE - SOBRE «B»**

#### **PROPUESTA**

- a) Certificado firmado por el presidente de la comunidad y el administrador de fincas, donde conste **acuerdo de la Comunidad de propietarios** para participar en el concurso y el porcentaje cuotas a favor de la misma.
- b) Justificante de que la Comunidad de Propietarios está al **corriente de pagos**.
- c) Información básica del inmueble según el **Anexo 3** de este pliego.
- d) Memoria referida a los **criterios de valoración** expuestos en este pliego, según el modelo detallado en el **Anexo 4 de estas Bases**.
- e) Informe de **Evaluación del Edificio** (IEE). Se informa a los participantes que hasta el día 31/05/2016 se encuentra abierto el plazo para solicitar subvención a la DGA para financiar dicho documento.

En este sobre y la documentación que incluye únicamente aparecerá la dirección del inmueble a rehabilitar, no pudiendo aparecer nombres y/o referencias al equipo técnico participante.

## **1ª FASE - SOBRE «C»**

### **PANEL A1 RESUMEN DE PROPUESTA**

Se presentará en formato A1 en orientación vertical y sobre soporte rígido un resumen de la propuesta de Rehabilitación. En dicho panel no podrán figurar los nombres y/o referencias al equipo técnico participante; deberá figurar únicamente la dirección del inmueble a rehabilitar.

### **2.6. FUNCIONAMIENTO DEL JURADO - FASE 1**

La Mesa de Concurso se constituirá el 12 de septiembre de 2016 tras la finalización del plazo de presentación de las proposiciones, a las 12.00 horas (UTC+1) y procederá a la apertura de los Sobres «B» y «C» para calificar la documentación contenida en los mismos.

Si fuera necesario, la Mesa concederá un plazo no superior a tres días hábiles para que el “equipo de Concurso” corrija los defectos u omisiones subsanables observados en la documentación presentada.

### **2.7. FALLO DE LA FASE 1 DEL CONCURSO**

Evaluada la documentación recibida en los sobres B y C y emitido el fallo, el jurado deberá anunciar el premio correspondiente a los finalistas del concurso Rehabilita Aragón dentro de los quince días naturales siguientes a la fecha de constitución del jurado. En ningún caso podrá declararse desierto. Para ello abrirá el sobre A para desvelar los equipos que pasan a la Fase 2. La apertura del sobre A será pública y anunciada previamente a los equipos participantes.

La adjudicación deberá ser notificada a los candidatos y, simultáneamente, se publicará en el periódico de mayor tirada de la Comunidad Autónoma de Aragón.

La notificación deberá contener, en todo caso, la información necesaria que permita a los “equipos de concurso” “excluidos interponer recurso suficientemente fundado contra la decisión de adjudicación.

En particular se expresarán los siguientes extremos:

- La relación de candidaturas descartadas y/o excluidas.
- El nombre de los “equipos de concurso” finalistas que pasarán a la segunda fase del concurso, expresando las características y ventajas de dichas propuestas que hayan sido determinantes para la selección de las mismas con preferencia sobre las que hayan presentado los restantes participantes.
- La relación del resto de propuestas presentadas, ordenada en orden decreciente en base a la puntuación resultante obtenida según los criterios de valoración evaluados por el jurado.

## TITULO III. –

# FASE 2: PROPUESTA DE REHABILITACIÓN

---

### 3.1. ASPECTOS A CONSIDERAR EN LAS PROPUESTAS - FASE 2

Esta fase del concurso será del tipo NO anónimo. Se valorarán las **propuestas globales y multidisciplinarias**. En cualquier caso las propuestas deberán estructurarse como mínimo en **tres bloques fundamentales: propuestas e ideas de carácter TÉCNICO; propuestas e ideas de carácter FINANCIERO Y ECONÓMICO; y propuestas e ideas de carácter ORGANIZATIVO**.

#### 3.1.1 Las propuestas técnicas deberán considerar como mínimo:

**A. El uso, la gestión y el mantenimiento de edificios.** Constituye el primer paso para reducir el consumo de energía y utilizar los recursos naturales y tecnológicos de manera eficiente.

**B. La envolvente del edificio:** Considerar el concepto de rehabilitación desde la arquitectura como respuesta y adecuación al medio. Obtener un resultado arquitectónico adecuado al entorno en el que se halla el edificio a rehabilitar. Incorporar estrategias bioclimáticas y sistemas pasivos para conseguir la máxima reducción de la demanda energética: ventilación, asoleamiento, aislamiento térmico y acústico, cubiertas ajardinadas, sistemas masivos de aislamiento térmico, cerramientos y protecciones pasivas.

**C. La eficiencia de las instalaciones:** Los sistemas de ahorro de agua y los sistemas de calefacción, iluminación, frío, ACS de las viviendas individuales pueden mejorar su eficiencia, pero también las instalaciones comunitarias como los ascensores, las bombas de impulsión, la ventilación de los aparcamientos y sistemas que ayuden a la recuperación de aguas pluviales.

**D. Las emisiones de CO<sub>2</sub> a la atmósfera:** Combinación de una adecuada envolvente del edificio y sus instalaciones, teniendo en cuenta la importancia de integrar sistemas de energía renovable.

**E. Coherencia e impacto medioambiental.** Se valorará la toma de decisiones en cuanto a diseño y necesidades reales del inmueble, el origen y características de materiales y medios utilizados, la idoneidad de las propuestas en función de las particularidades del inmueble y su entorno.

#### 3.1.2. Las propuestas económicas y financieras deberán considerar como mínimo:

**A. El detalle del cálculo de viabilidad ambiental, económica y financiera de las propuestas:** Incorporar herramientas para aumentar la objetivación y medición de la eficacia de todas las medidas aplicables. Habrá que presentar un análisis coste-beneficio de las soluciones técnicas propuestas, valorando tanto los ahorros energéticos, los ahorros económicos, y los beneficios de confort, calidad residencial, valor inmobiliario, plusvalía verde e innovación como valores añadidos. Se valorará especialmente la búsqueda de recursos económicos así como de soluciones de financiación, incluso a través del replanteo de usos y espacios en los edificios.

**B. El plan de financiación e implementación de las medidas de mejora:** Las propuestas deberán incorporar un plan que permita implementar las soluciones, basado en un modelo efectivo de financiación que minimice las cargas financieras de los propietarios de las viviendas y que utilice el uso de fondos y ayudas públicas disponibles.

**C. El protocolo de medición y verificación de los ahorros:** Los objetivos consisten en acercar las soluciones constructivas de instalaciones y gestión innovadoras a los usuarios y propietarios de los edificios dando a conocer así los beneficios en materia de confort, con la rentabilidad que aportan (especialmente a las comunidades de propietarios y administradores de fincas); motivar a los propietarios y usuarios de las viviendas con la idea final de renovación de sus viviendas así como de adopción de nuevos hábitos saludables y respetuosos con nuestros entornos, y todo ello viable económicamente. Se deberá prever la auditoria energética previa al inicio de las obras y posterior certificación energética.

**3.1.3. Las propuestas de organización y gobernanza deberán tener en cuenta como mínimo:**

**A. El sistema de coordinación** entre propietarios para el diseño, la determinación y la implementación de las propuestas e ideas en el proyecto ejecutivo.

**B. El modelo de participación e implicación de los vecinos** durante las diferentes fases del concurso, de manera que el resultado final del proceso genere un alto grado de satisfacción y protagonismo en todas las personas implicadas.

**C. La replicabilidad de la propuesta de rehabilitación,** de manera que contribuya a la comunicación de una experiencia útil y satisfactoria con el objetivo de replicarse rápida y efectivamente al resto de las comunidades de la ciudad.

### **3.2. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS PROPUESTAS**

Para objetivar la valoración del Jurado se valorarán las propuestas teniendo en cuenta que las **propuestas técnicas podrán obtener una puntuación máxima de 50 puntos. Las propuestas financieras y económicas, asimismo, tendrán una puntuación máxima de 30 puntos, y las propuestas de organización y gobernanza tendrán una puntuación máxima de 25 puntos.**

**Recibirá 10 puntos la adecuada integración y coordinación de los tres niveles de propuestas en conseguir los objetivos del concurso.**

La distribución de puntuación para cada uno de los tres bloques será:

### 3.2.1. PROPUESTAS TÉCNICAS

Propuestas que, a largo plazo, permitan cumplir con las directivas europeas (80% de ahorro en el año 2050):

**A) La racionalización del uso y la gestión del edificio**, según el punto 3.1.1.A.....0 a 7 puntos

**B) La disminución de la demanda energética** (medidas pasivas) según el punto

3.1.1.B ..... 0 a 15 puntos

(de tal manera que:

$$x \leq 25, y = 0;$$

$$25 < x \leq 80, y = (0,150x - 2,848)1,5$$

$$x > 80, y = 15$$

siendo "y" los puntos obtenidos en la valoración y "x" el porcentaje de ahorro en la demanda energética del edificio, por ej: un 50% de ahorro en demanda energética tiene una valoración de 6,97 puntos.

**C) El ahorro del consumo energético** (medidas activas) según el punto 3.1.1.C .....0 a 9 puntos

(de tal manera que:

$$x \leq 20, y = 0;$$

$$20 < x \leq 35, y = (0,04x^2 - 1,6x + 17)0,9$$

$$x > 35, y = 9$$

siendo "y" los puntos obtenidos en la valoración y "x" el porcentaje de ahorro en el consumo energético del edificio, por ej: un 50% de ahorro en consumo energético tiene una valoración de 9 puntos)

**D) El ahorro de las emisiones de CO<sub>2</sub>** según el punto 3.1.1.D .....0 a 9 puntos

(de tal manera que:

$$x \leq 20, y = 0;$$

$$20 < x \leq 80, y = (0,149x - 1,894)0,9$$

$$x > 80, y = 9$$

siendo "y" los puntos obtenidos en la valoración y "x" el porcentaje de ahorro en las emisiones de CO<sub>2</sub> a la atmósfera, por ej: un 50% de ahorro en el ahorro de emisiones tiene una valoración de 5 puntos

**E) Coherencia e impacto medioambiental** de las medidas propuestas según el punto 3.1.1.E ..... 0 a 10 puntos

Las puntuaciones anteriores son acumulables y pueden suponer hasta un máximo de 50 puntos.

### 3.2.2. PROPUESTAS FINANCIERAS

**A) Estimación de las diferentes fuentes de financiación de las obras:** subvenciones, aportaciones previas, durante, crédito de comunidad según el punto 3.1.2.A .....0 a 10 puntos

**B) Plan de financiación** (Cash flow de la operación durante todo el período pre, durante y post de las obras según el punto 3.1.2.B.....0 a 15 puntos

**C) Protocolo de verificación de ahorros.** Método para comparar la demanda y consumos previos a la rehabilitación con los obtenidos tras la ejecución de las obras. Según el punto 3.1.2.C..... 0 a 5 puntos

Las puntuaciones anteriores son acumulables y pueden suponer hasta un máximo de 30 puntos.

### 3.2.3. PROPUESTAS DE GOBERNANZA

**A) Sistema de coordinación** según el punto 3.1.3.A ..... 0 a 15 puntos

**B) Modelo de participación seguido y toma de acuerdos** según el punto 3.1.3.B ..... 0 a 5 puntos

**C) Replicabilidad** según el punto 3.1.3.C ..... 0 a 5 puntos

Las puntuaciones anteriores son acumulables y pueden suponer hasta un máximo de 25 puntos.

### 3.2.4. INTEGRACIÓN Y COORDINACIÓN DE LOS TRES NIVELES DE PROPUESTAS.....0 a 10 puntos

## 3.3. REQUISITOS DE LAS CANDIDATURAS - FASE 2

Será requisito imprescindible que los participantes presenten sus propuestas considerando los mínimos definidos en cada apartado. De no hacerlo así, serán objeto de no aceptación.

Lograr la máxima sostenibilidad en la rehabilitación del edificio implica la integración tanto de medidas pasivas (soluciones en materia de arquitectura bioclimática –orientación, asoleamiento, elección de materiales, aislamientos, etc.) como medidas activas (sistemas e instalaciones de alta eficiencia energética, así como sistemas de calefacción, refrigeración e iluminación). Asimismo, las medidas de organización, comunicación y financiación son claves para una propuesta completa, por lo que se valorará la integración de equipos multidisciplinares.

El equipo multidisciplinar deberá aportar **un mínimo de 2 y un máximo de 4 presupuestos de la obra presentada** suscritos por empresas constructoras, de entre los cuales la comunidad pueda elegir a uno que garantice la ejecución de las obras de acuerdo con el presupuesto presentado.

### 3.4. MIEMBROS DEL JURADO - FASE 2

El jurado estará formado únicamente por miembros con derecho a voto:

Presidente: Decano del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón o representante designado.

Secretario: Coordinador de *Rehabilita Aragón* o representante designado.

Vocales:

- Presidente del Colegio de Administradores de fincas o representante designado.
- Presidente del Colegio de Arquitectos técnicos de Aragón o representante designado.
- Presidente del Colegio de Ingenieros Industriales de Aragón o representante designado.
- Presidente del Colegio de Economistas de Aragón o representante designado.
- Presidente del Colegio de Abogados de Aragón o representante designado.
- Representante de Zaragoza Vivienda del Ayuntamiento de Zaragoza.
- Representante de la DGA.
- Representante de GAMA.
- Representante de CIRCE.
- Representante de ECODES.
- Representante de ANERR.
- Representante de las empresas patrocinadoras.
- Un Profesional de prestigio designado por el comité ejecutivo de *Rehabilita Aragón*.

### 3.5. PREMIO DE LA FASE 2

En el fallo de esta segunda fase del concurso las tres candidaturas participantes se designarán como primer, segundo y tercer clasificado.

El primer clasificado obtendrá un premio de **10.000 €** (IVA incluido) destinado a financiar el trabajo a realizar por el equipo multidisciplinar que redacte el Proyecto y gestione la obra, si y sólo si, se llevan a cabo las obras de rehabilitación. En caso de que la comunidad ganadora decida no ejecutar las obras en un plazo de seis meses desde el fallo del concurso, el premio se entregará al segundo clasificado y, si también éste desistiera, al tercero. Si ninguna de las tres finalistas ejecutara las obras de rehabilitación, volverá a convocarse nuevamente la segunda fase del presente concurso eligiendo como finalistas a las siguientes clasificadas en la fase anterior.

### 3.6. PLAZO Y PRESENTACIÓN DE COMUNIDADES - FASE 2

Las propuestas se presentarán en el Colegio oficial de Arquitectos de Aragón, c/ San Voto 7, 50003 Zaragoza, en horario de 8 a 14:00 horas. **El plazo de presentación de candidaturas para la segunda fase comenzará el 27 de septiembre de 2016 y terminará el 9 de diciembre del 2016 a las 14:00 h (UTC+1).** No se aceptarán solicitudes fuera de plazo.

Las propuestas podrán presentarse personalmente o por correo.

Cuando las propuestas se envíen por correo, el “equipo de concurso” deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de Correos y anunciar al órgano de concurso la remisión de la oferta mediante burofax en el mismo día, consignándose el título completo del objeto del concurso y nombre mediante la identificación de la dirección del edificio susceptible de rehabilitación integral.

La acreditación de la recepción del referido burofax se efectuará mediante diligencia extendida en el mismo por el Secretario colegial.

La presentación de una propuesta supone la aceptación incondicionada por los técnicos, empresas y Comunidad de Propietarios de las cláusulas del presente Pliego.

Las propuestas para formar parte en el concurso se presentarán en dos sobres cerrados, con indicación del domicilio a efectos de notificaciones, en los que se hará constar la denominación del sobre, la dirección del edificio participante y la leyenda «Propuesta para concurso Rehabilita Aragón». La denominación de los sobres es la siguiente:

- Sobre «A»: Documentación Administrativa.
- Sobre «B»: Propuesta de Rehabilitación Integral

Los documentos a incluir en cada sobre deberán ser originales o copias autenticadas, conforme a la Legislación en vigor.

Dentro de cada sobre se incluirán los siguientes documentos así como una relación numerada de los mismos:

#### **2ª FASE - SOBRE «A» DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA**

- a) **Datos personales** y titulaciones de los técnicos que integran el equipo de concurso que puedan ser justificadas en caso de que el Jurado lo requiera. Experiencia de los mismos en el sector de la Rehabilitación integral de edificios
- b) **Datos fiscales** de las empresas que participarán en la ejecución del proyecto. Experiencia de las mismas en el sector de la Rehabilitación integral de edificios.

**2ª FASE - SOBRE «B»**  
**PROPUESTA DE REHABILITACIÓN**

- a) Documentos relativos a los criterios de valoración expuestos en este pliego. La propuesta debe estar suficientemente definida para evaluar los criterios expuestos en los apartados 3.1.1 (a, b, c y d), 3.1.2 (a, b y c) y 3.1.3 (a, b y c) anteriormente descritos.

Incluirá como mínimo:

- Memoria descriptiva según modelo descrito en el ANEXO 5.
- Plano de emplazamiento.
- Plantas, secciones y alzados.
- Detalles constructivos.
- Fotografías a color del estado actual.
- Presupuestos de ejecución suscritos por empresas constructoras, aportando un mínimo de 2 presupuestos y un máximo de 4.

**3.7. FUNCIONAMIENTO DEL JURADO - FASE 2**

La Mesa de Concurso se constituirá el 12 de diciembre de 2016 tras la finalización del plazo de presentación de las proposiciones, a las 12:00 horas (UTC+1) y procederá a la apertura de los Sobres «A» y «B» para calificar la documentación contenida en los mismos.

Si fuera necesario, la Mesa concederá un plazo no superior a tres días hábiles para que el “equipo de Concurso” corrija los defectos u omisiones subsanables observados en la documentación presentada.

**3.8. FALLO DE LA FASE 2 DEL CONCURSO**

Evaluada la documentación recibida, el jurado deberá anunciar el premio correspondiente a los finalistas del concurso *Rehabilita Aragón* dentro de los veinte días naturales siguientes a la constitución del jurado. El presente concurso no podrá declararse desierto.

La adjudicación deberá ser notificada a los candidatos y, simultáneamente, se publicará en el periódico de mayor tirada de la Comunidad Autónoma de Aragón.

La notificación deberá contener, en todo caso, la información necesaria que permita al “equipo de concurso” excluido interponer recurso suficientemente fundado contra la decisión de adjudicación.

En particular expresará los siguientes extremos:

- La relación de candidaturas descartadas y/o excluidas.
- La relación de las tres propuestas evaluadas, ordenada según la puntuación resultante obtenida por cada una de ellas, explicitando las características y ventajas de la propuesta ganadora que hayan sido determinantes para la selección de la misma con preferencia sobre las que hayan presentado los restantes participantes.

## **TITULO IV.- CONDICIONES GENERALES DEL CONCURSO**

---

### **4. ORGANIZACIÓN DEL CONCURSO**

El concurso será gestionado por la Secretaría del Colegio de Arquitectos de Aragón, donde se recogerá la documentación presentada y se dará lugar al fallo del concurso.

La correspondencia referida a este concurso se mantendrá con la secretaría del COAA, cuyos datos son los siguientes:

Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón  
C/ San Voto 7, 50003, Zaragoza  
976 20 36 60

### **5. INSCRIPCIONES, INFORMACIÓN Y CONSULTAS**

Con el fin de asegurar la transparencia y el acceso público a la información relativa a su actividad contractual, y sin perjuicio de la utilización de otros medios de publicidad, el Colegio Oficial de Arquitectos Aragón publicará en su página web oficial los distintos “equipos de concurso” participantes una vez fallado el concurso.

Toda la información relativa al concurso, incluidas las bases, se publicará en la página web oficial del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, en la sección habilitada para dicho fin: <http://coaaragon.es/noticias/concursos>. En esta misma web se harán públicas las consultas realizadas a la organización de Rehabilita Aragón relativas al concurso.

Todos los paneles A1 resumen de los participantes se expondrán en la sede del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón en fecha que se anunciará con la debida antelación.

## 6. ACEPTACIÓN DE LAS NORMAS

### 6.1. Derechos y obligaciones del adjudicatario

El contrato de ejecución de las obras de rehabilitación se ejecutará con sujeción a lo establecido en su clausulado y en los pliegos del proyecto básico y de ejecución definitivo conforme a la propuesta adjudicada por el concurso *Rehabilita Aragón*, y de acuerdo con las instrucciones que para su interpretación diere al contratista el órgano de contratación formado por la Comunidad de propietarios asistida por la Administración de Fincas.

El contratista será responsable de la calidad técnica de los trabajos que desarrolle y de las prestaciones y servicios realizados, así como de las consecuencias que se deduzcan para la Administración o para terceros de las omisiones, errores, métodos inadecuados o conclusiones incorrectas en la ejecución del contrato.

### 6.2. Ejecución del contrato

Los contratos a formalizar entre la Comunidad de Propietarios y el resto de agentes intervinientes en la rehabilitación se registrarán por la normativa vigente.

Una vez adjudicado el Premio de *Rehabilita Aragón* consistente en el monto económico para la redacción del proyecto básico y de ejecución, la comunidad de propietarios y el equipo técnico profesional deberán formalizar la hoja de encargo del Proyecto y Dirección de las obras de rehabilitación.

Una vez redactado el proyecto básico y de ejecución de la rehabilitación del edificio ganador del concurso *Rehabilita Aragón*, la comunidad de propietarios y la empresa contratista elegida por dicha comunidad deberán formalizar el contrato de obras de rehabilitación.

### 6.3. Garantía de las obras

Una vez finalizadas las obras de rehabilitación del edificio objeto del presente concurso, éstas quedarán sujetas a las garantías legales que las leyes vigentes establecen.



## 7. CALENDARIO DEL CONCURSO

### FASE 1

COMIENZO DEL PLAZO DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS FASE 1	07 / 04 / 2016
FINAL DEL PLAZO DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS FASE 1	09 / 09 / 2016
CONSTITUCIÓN DEL JURADO FASE 1	12 / 09 / 2016
FALLO DEL JURADO FASE 1	Hasta 26 / 09 / 2016

### FASE 2

COMIENZO DEL PLAZO DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS FASE 2	27 / 09 / 2016
FINAL DEL PLAZO DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS FASE 2	09 / 12 / 2016
CONSTITUCIÓN DEL JURADO FASE 2	12 / 12 / 2016
FALLO DEL JURADO FASE 2	Hasta 30 / 12 / 2016

